



Commune de Châtonnaye

Règlement communal d'urbanisme

Enquête publique

Révision générale du Plan d'aménagement local (PAL)

4 octobre 2018

artefact urbanisme sàrl

Avenue de la Gare, 14, 1700 Fribourg - Tél.: 026 321 25 35
artefact.urbanisme@bluewin.ch – Site web: www.artefact-urbanisme.ch

Table des matières

I.	DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	1
art. 1	Buts.....	1
art. 2	Cadre légal	1
art. 3	Nature juridique.....	1
art. 4	Champ d'application.....	1
art. 5	Dérogation	1
art. 6	Consultation préalable.....	1
II.	PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	2
art. 7	Secteurs à plan d'aménagement de détail (PAD) obligatoire	2
art. 8	Bâtiments non soumis à l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS).....	2
art. 9	Périmètres archéologiques	2
art. 10	Biens culturels, immeubles protégés	2
art. 11	Environnement de bâtiments protégés situés en dehors d'une zone ou d'un périmètre de protection – Secteurs soumis à des mesures d'harmonisation.....	3
art. 12	Périmètres de protection du site construit.....	4
art. 13	Objets IVS (Inventaire fédéral des voies de communications historiques).....	5
art. 14	Dangers naturels.....	5
art. 15	Sites pollués.....	7
art. 16	Distances.....	7
art. 17	Espaces réservés et distances aux cours d'eau.....	8
art. 18	Réserve aux distances minimales à la limite des fonds	9
art. 19	Boisements hors forêt.....	9
III.	PRESCRIPTIONS DES ZONES.....	10
art. 20	Zone centre.....	10
art. 21	Zone résidentielle à faible densité	11
art. 22	Zone résidentielle à moyenne densité	11
art. 23	Zone d'activités	12
art. 24	Zone d'intérêt général 1	12
art. 25	Zone d'intérêt général 2.....	13
art. 26	Zone d'intérêt général 3.....	13
art. 27	Zone libre.....	14
art. 28	Zone Agricole.....	14
art. 29	Aire forestière.....	14
IV.	PRESCRIPTIONS DE CONSTRUCTIONS ET AUTRES DISPOSITIONS	15
art. 30	Champ d'application et réglementation complémentaire.....	15
art. 31	Stationnement des véhicules	15
art. 32	Stationnement des vélos.....	15
art. 33	Plantations.....	15
art. 34	Petites constructions	16
art. 35	Production de chaleur.....	16
art. 36	Energies renouvelables	16
art. 37	Toitures végétalisées.....	16
art. 38	Emoluments.....	16

V. DISPOSITIONS FINALES.....	17
art. 39 Expertise et contrôle.....	17
art. 40 Sanctions pénales	17
art. 41 Abrogation	17
art. 42 Entrée en vigueur	17
Annexe 1 : Recensement des biens culturels immeubles	20
Annexe 2 : Périmètres de protection du site construit	24
Annexe 3 : Prescriptions particulières pour les bâtiments protégés	26
Annexe 4 : Liste des bâtiments non soumis à l'IBUS selon l'art. 80 ch.4 ReLATeC.....	29
Annexe 5 : Distances de construction aux boisements hors-forêt	30
Annexe 6 : Liste des essences indigènes	32
Annexe 7 : Boisements hors-forêt protégés en zone à bâtir	34

I. Dispositions générales

art. 1 Buts

Le présent règlement communal d'urbanisme (RCU) fixe les prescriptions relatives au plan d'affectation des zones (PAZ) et aux constructions.

art. 2 Cadre légal

Le cadre légal de ce règlement est la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), le règlement d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ReLATeC) du 1er décembre 2009 ainsi que toutes les autres dispositions légales cantonales et fédérales applicables en la matière.

art. 3 Nature juridique

Le présent règlement et le PAZ lient les autorités et les particuliers.

art. 4 Champ d'application

Les prescriptions du règlement sont applicables aux objets soumis à l'obligation de permis de construire selon l'art. 135 LATeC.

art. 5 Dérogation

Des dérogations peuvent être accordées aux conditions fixées par les articles 147 et suivants LATeC. La procédure prévue aux art. 101 et suivants ReLATeC est réservée.

art. 6 Consultation préalable

Avant d'entreprendre tout projet de construction ou toute étude d'aménagement, le requérant peut prendre contact avec l'Administration communale, qui lui fournira les informations relatives à la procédure et à la réglementation.

II. Prescriptions générales

art. 7 Secteurs à plan d'aménagement de détail (PAD) obligatoire

Le PAZ désigne, à l'intérieur des différents types de zone, les secteurs qui sont soumis à l'obligation d'établir un PAD préalablement à toute autorisation de construire.

Les objectifs de ces plans sont notamment

- a) de préciser la répartition et la localisation des affectations admises dans la ou les zones d'affectations définies,
- b) de fixer l'implantation des nouveaux immeubles et d'affecter les espaces extérieurs,
- c) de prendre en compte la notion de développement durable dans la conception du quartier en cherchant notamment à minimiser ses impacts sur la qualité de l'air, le bruit, et en privilégiant l'usage des énergies renouvelables.
- d) de planifier un réseau des espaces naturels favorisant la biodiversité et assurant des espaces de qualité pour les habitants et les utilisateurs,
- e) de compléter le réseau des déplacements cyclistes et piétons par un réseau complémentaire convivial, direct et sécurisé et d'assurer des connexions optimales avec les futurs immeubles ainsi qu'avec les arrêts de transports en commun,

Les objectifs complémentaires de ces plans sont fixés dans les articles spécifiques à chaque zone du chapitre Prescriptions des zones du présent règlement.

art. 8 Bâtiments non soumis à l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS)

Le PAZ indique les bâtiments non soumis au respect de l'indice brut d'utilisation du sol (IBUS), conformément aux dispositions de l'art. 80 al. 4 ReLATeC.

art. 9 Périmètres archéologiques

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du
11 DEC. 2019

^{contact}
~~Une demande~~ préalable selon les art. 137 LATeC et 88 ReLATeC est obligatoire pour toute nouvelle construction ou modification de bâtiments existants, ainsi que pour toute modification de l'état actuel du terrain, dans les périmètres archéologiques indiqués au PAZ.

Dans ces périmètres, le Service archéologique de l'Etat de Fribourg (SAEF) est autorisé à effectuer les sondages et les fouilles nécessaires, conformément aux art. 37 à 40 de la Loi sur la protection des Biens culturels (LPBC) et 138 LATeC. De plus, les art. 35 LPBC et 72 à 76 LATeC sont réservés.

La personne qui découvre un bien culturel doit en informer immédiatement le service compétent (art. 34 LPBC).

art. 10 Biens culturels, immeubles protégés

Définition

Les bâtiments qui présentent un intérêt au titre de la protection des biens culturels, au sens de l'article 3 LPBC, sont protégés. Ils sont indiqués au PAZ.

Le règlement contient en annexe la liste des bâtiments protégés avec la valeur au recensement et la catégorie de protection.

Etendue de la protection

- a) Selon l'article 22 LPBC, la protection s'étend aux structures et éléments extérieurs et intérieurs et, le cas échéant, aux abords et au site. Les structures et éléments extérieurs et intérieurs à conserver sont définis selon trois catégories.

Pour les immeubles désignés en catégorie 3, la protection s'étend :

- à l'enveloppe du bâtiment (façade et toiture) et
- à la structure porteuse intérieure de la construction.
- à l'organisation générale des espaces extérieurs

Pour les immeubles désignés en catégorie 2, s'ajoutent aux éléments précités,

- les éléments décoratifs des façades,
- aux éléments essentiels des aménagements intérieurs qui matérialisent cette organisation.

Pour les immeubles désignés en catégorie 1, s'ajoutent aux éléments précités,

- les éléments et aménagements intérieurs représentatifs en raison de la qualité artisanale ou artistique qu'ils représentent.

- b) En application de l'article 22 LPBC, la protection, quelle que soit la valeur du bâtiment, s'étend aux éléments des aménagements extérieurs dans le cas où ceux-ci sont des composantes du caractère de l'édifice ou du site (pavages, arborisation, murs,...)

Prescriptions particulières

La définition générale de l'étendue de la mesure de protection par catégorie est développée par des prescriptions particulières en annexe au règlement.

Procédure

- b) Sondages et documentation

Les travaux sont précédés de sondages sur les indications du Service des biens culturels. Le coût des sondages est pris en charge par le Service des biens culturels. Si nécessaire, le Service des biens culturels établit une documentation historique.

art. 11 Environnement de bâtiments protégés situés en dehors d'une zone ou d'un périmètre de protection -- Secteurs soumis à des mesures d'harmonisation

Objectif

Les secteurs soumis à des mesures d'harmonisation ont pour objectif de préserver le caractère de l'environnement proche d'immeubles protégés. Ces secteurs sont indiqués au PAZ. Ils comprennent la parcelle de l'immeuble protégé et les parcelles qui la jouxtent.

Nouvelles constructions

Pour autant qu'elles soient conformes à la destination de la zone, des constructions sont autorisées aux conditions suivantes:

- a) Les constructions sont implantées à la plus grande distance possible du bâtiment protégé. L'implantation des constructions doit préserver les vues caractéristiques sur l'immeuble protégé et les composantes du caractère des abords telles que les plantations, murs et revêtement de sol.
- b) Seules des modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises. L'implantation et les dimensions des constructions sont adaptées en conséquence
- e) Par les matériaux et les teintes, les constructions doivent s'harmoniser avec le bâtiment protégé. Les teintes en façades et toiture doivent être plus discrètes que celles du bâtiment protégé.
- d) Si nécessaire, des mesures paysagères sous la forme de plantations d'arbres d'essences indigènes doivent être prises afin d'atténuer l'effet de la construction sur l'environnement du bâtiment protégé.

Transformation de bâtiments

En cas de transformation de bâtiments existants, les prescriptions relatives aux nouvelles de constructions, alinéa a) à d), s'appliquent.

Demande préalable

Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC.

Le préavis du Service des biens culturels est requis.

~~Contenu des dossiers de demande de permis~~

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du
11 DEC. 2019

~~Les dossiers de demande de permis doivent contenir, hormis les documents ordinaires, des photographies du bâtiment protégé concerné, vu depuis l'emplacement de la nouvelle construction.~~

art. 12 Périmètres de protection du site construit

1. Objectif

Le périmètre de protection du site construit a pour objectif la conservation de la structure et du caractère de l'ensemble bâti concerné. Le caractère des éléments qui le composent, à savoir les bâtiments, espaces extérieurs, ainsi que la configuration générale du sol, doit être conservé.

Les prescriptions relatives aux zones concernées ne s'appliquent que sous réserve du respect stricte des prescriptions qui suivent.

2. Transformations de bâtiments existants et agrandissement

Les transformations de bâtiments doivent respecter le caractère architectural dominant des constructions qui composent le site en ce qui concerne l'aspect des façades et des toitures, les matériaux et les teintes.

Les prescriptions de l'annexe 2 au présent règlement s'appliquent.

3. Nouvelles constructions

Les nouvelles constructions doivent s'harmoniser avec les bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site, en ce qui concerne l'implantation et l'orientation, le volume, les hauteurs, le caractère des façades et des toitures, les matériaux et les teintes.

Les prescriptions de l'annexe 2 au présent règlement s'appliquent.

4. Aménagements extérieurs

Seules les modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises. Le projet doit être adapté à la topographie du terrain. Le terrain aménagé doit être en harmonie avec les parcelles voisines.

Les prescriptions de l'annexe 2 au présent règlement s'appliquent.

5. Constructions qui altèrent le caractère du site

Toute intervention sur des bâtiments dont l'aspect de la toiture et des façades n'est pas conforme au caractère dominant des bâtiments qui composent le site ne peuvent être autorisée que s'ils sont rendus conformes.

6. Déroptions

Des dérogations aux prescriptions qui précèdent ne peuvent être accordées que dans le cas où l'application de la prescription en cause irait à l'encontre de l'objectif de la conservation et mise en valeur du caractère du site.

7. Demande préalable

Toute demande de permis est précédée d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC.

art. 13 Objets IVS (Inventaire fédéral des voies de communications historiques)

Catégorie 2

Pour les voies de communication historiques protégées mentionnées au PAZ, la protection s'étend aux éléments suivants :

- tracés,
- composantes de la substance conservée tels qu'alignements d'arbres et haies.

L'entretien des voies historiques protégées est réalisé dans les règles de l'art afin d'assurer la conservation de la substance historique tout en garantissant une utilisation adaptée. Lors de travaux sur des chemins historiques protégés, le préavis du Service des biens culturels est requis.

art. 14 Dangers naturels

Contexte

Le PAZ indique les secteurs exposés aux dangers naturels. Les dispositions propres à chaque zone de danger sont énumérées de façon exhaustive dans le plan directeur cantonal, en fonction de chaque processus dangereux et en référence aux cartes de dangers thématiques. Ces prescriptions sont applicables dans tous les cas et reprises de façon synthétique dans le présent règlement.

On entend par objets sensibles, les bâtiments ou installations :

- occasionnant une concentration importante de personnes,
- pouvant induire de gros dommages, même lors d'événements de faible intensité,
- pouvant subir d'importants dommages et pertes financières, directes ou indirectes, même lors d'événements de faible intensité.

Mesures générales

Tous les projets de construction localisés dans un secteur dangereux :

- doivent faire l'objet d'une demande préalable au sens de l'art. 137 LATeC,
- sont soumis au préavis de la Commission des dangers naturels,
- peuvent être l'objet d'études et de mesures complémentaires.

Les coûts engendrés par la réalisation des études et l'exécution des mesures sont supportés par le requérant.

Secteur de danger résiduel

Ce secteur désigne les dangers faibles subsistant après la réalisation de mesures passives ou actives, ainsi que les dangers avec très faible probabilité d'occurrence et de forte intensité. Une attention particulière doit être apportée à l'implantation d'objets sensibles; le cas échéant, des mesures spéciales de protection ou des plans d'urgence pourront s'avérer nécessaires et seront déterminés de cas en cas par les services compétents.

Secteur de danger faible

Ce secteur de danger correspond essentiellement à un secteur de sensibilisation. Le dossier est contrôlé et des mesures permettant de prévenir et de réduire l'ampleur des dommages potentiels peuvent être exigées. Les objets sensibles nécessitent:

- la production d'une étude complémentaire,
- la prise de mesures de protection et de construction spéciales sur l'objet.

Secteur de danger moyen

Ce secteur de danger correspond essentiellement à un secteur de réglementation. Les constructions peuvent y être autorisées, à l'exception des objets sensibles, mais sous certaines conditions:

- des mesures de construction et de protection permettant d'assurer la sécurité des personnes et des biens doivent être prises;
- une étude complémentaire sera établie par le requérant et jointe au dossier de demande de permis de construire; elle précisera la nature du danger et arrêtera les mesures à mettre en œuvre. Les services compétents peuvent, dans le cadre de la demande préalable et au vu de la nature du projet, dispenser le requérant d'une telle étude.

Secteur de danger élevé

Ce secteur de danger correspond essentiellement à un secteur d'interdiction. Y sont interdites:

- les constructions, les installations nouvelles et les reconstructions,
- les constructions, les installations nouvelles et les reconstructions sur les parcelles qui ont préalablement nécessité ou qui nécessiteraient la réalisation d'ouvrages de protection ou de travaux d'assainissement,
- les transformations, agrandissements et changements d'affectation de bâtiments existants avec augmentation significative du potentiel de dommages, de même que toute intervention qui augmente la surface brute utilisable, le nombre de personnes pouvant être mises en danger ou, de manière significative, la valeur des biens exposés.

Peuvent être autorisés à titre d'exception et en dérogation au principe général d'interdiction de construire, sous réserve des conditions émises par les services compétents:

- les constructions et installations imposées par leur destination et présentant un intérêt public prépondérant,
- les travaux d'entretien, de réparation et de rénovation (toitures, façades, fenêtres, isolation, installations sanitaires, électriques et de chauffage, canalisations, etc.),
- les travaux d'assainissement et de protection entrepris en vue de diminuer le degré de danger ou d'augmenter le degré de protection,
- certaines constructions de peu d'importance soumises à la procédure simplifiée selon art. 85 ReLATEC, dans la mesure où la situation de danger ou de risque n'est pas aggravée.

Secteur indicatif de danger

Cette zone atteste la présence d'un danger, sans que son degré (intensité, probabilité) n'ait été évalué. Avant toute construction, le degré de danger devra être déterminé par la réalisation d'une étude appropriée, à charge du requérant. Les mesures correspondant au degré de danger ainsi déterminé sont ensuite appliquées.

art. 15 Sites pollués

Toute construction, transformation ou modification à l'intérieur d'un site pollué inscrit au cadastre cantonal des sites pollués est soumise aux dispositions de l'art. 3 OSites. Chaque projet de transformation ou de modification dans l'emprise ou à proximité immédiate d'un site pollué est soumis à une autorisation de réalisation au sens de l'art. 5 al.2 LSites. Un avis technique par un bureau spécialisé dans le domaine des sites contaminés peut être requis pour démontrer la conformité du projet à l'art. 3 OSites. Le cadastre des sites pollués est évolutif et les données y figurant sont susceptibles d'être modifiées ; les délimitations des sites mentionnés au PAZ sont indicatives et peuvent être sujettes à adaptations.

art. 16 Distances

- | | |
|-------------------------------|---|
| 1 Distances aux routes | Les limites de construction par rapport aux routes sont définies par la loi sur les routes (art. 115ss). Dans le cadre d'un PAD ou de la réglementation communale, les alignements peuvent fixer de façon obligatoire l'implantation des constructions pour des motifs d'urbanisme. |
| 2 Distance à la forêt | La distance minimale d'une construction à la limite de la forêt est de 20 mètres, à moins que le PAZ ou un PAD ne fixe d'autres distances. |

art. 17 Espaces réservés et distances aux cours d'eau

Espaces réservés aux cours d'eau	Cet espace est destiné à garantir la sauvegarde des cours d'eau du point de vue de la protection contre les crues et de leur fonction écologique ainsi que leur accessibilité, notamment pour leur entretien. Aucune construction ou aucun aménagement (modification de la topographie existante, pose de clôtures etc.) ne peut être réalisé à l'intérieur des espaces réservés aux cours d'eau. Seules sont autorisées les modifications nécessaires à l'aménagement et à l'entretien des cours d'eau. La distance d'une construction ou d'une installation à la limite des espaces réservés aux cours d'eau est de 4.00 m au minimum.
Espace réservé aux cours d'eaux non-délimité	Lorsque l'espace réservé aux cours d'eau n'est pas délimité, sa largeur minimale est fixée à 20 m à partir la ligne moyenne des hautes eaux. L'espace minimal réservé peut être augmenté si la nature du cours d'eau et de ses rives l'exige. Si l'espace minimal réservé d'un cours d'eau est fixé, par défaut à 20 m, la Section Lacs et cours d'eau détermine localement l'espace réservé pour les projets qui lui sont soumis. La demande préalable est recommandée.
Cours d'eaux sous tuyaux en cas d'espace réservé aux cours d'eaux non-délimités	Lorsqu'un cours d'eau est sous tuyau et, à défaut d'une indication particulière sur le PAZ ou sur un PAD, les constructions projetées doivent être implantées en tenant compte de la position de l'ouvrage (pas de construction sur son tracé, pas de surcharge, possibilité de contrôle de la capacité d'écoulement, etc.). Un espace libre suffisant doit être maintenu pour permettre une remise à ciel ouvert ultérieure du cours d'eau. Cet espace est délimité par analogie aux indications du présent article. Des études de détail complémentaires au cadastre de l'espace réservé peuvent être exigées.
Constructions à proximité des cours d'eaux	Les constructions et aménagements doivent être réalisés à des niveaux suffisamment élevés, de manière à ne pas être menacés d'inondation. Des études de détail peuvent être exigées, le cas échéant, en complément à la carte (indicative) des dangers naturels liés à l'eau ou en complément au cadastre de l'espace réservé au cours d'eau. En cas d'évacuation d'eaux claires de sous-sols (rampe d'accès, escaliers extérieurs, etc.) dans un cours d'eau, le risque de refoulement doit être contrôlé. Le cas échéant, des mesures de sécurité doivent être prises (clapet de non-retour combiné avec une installation de pompage, par exemple). Pour les PAD (plans de quartier, lotissements, plans spéciaux, etc.), les niveaux des constructions et aménagements doivent être fixés par secteurs.

art. 18 Réserve aux distances minimales à la limite des fonds

En ce qui concerne les distances à la limite minimales fixées par les prescriptions particulières pour chaque zone, les distances relatives notamment à la police du feu, aux routes, aux forêts, aux cours d'eau, aux installations électriques et aux conduites souterraines sont réservées.

art. 19 Boisements hors forêt

Hors zone à bâtir tous les boisements hors-forêt (arbres isolés, alignements d'arbres, haies, bosquets et cordons boisés) qui sont adaptés aux conditions locales et qui revêtent un intérêt écologique ou paysager sont protégés par la loi cantonale sur la protection de la nature et du paysage (LPNat).

En zone à bâtir, les boisements hors-forêt numérotés selon l'annexe 7 au présent règlement et mentionnés au PAZ sont protégés.

Conformément à l'art. 22 LPNat, la suppression de boisements hors-forêt protégés nécessite au préalable une dérogation aux mesures de protection des boisements hors-forêt. La demande de dérogation qui doit inclure une mesure de compensation est à adresser à la commune. Les compensations peuvent être envisagées dans les zones libres mentionnées au PAZ.

Distance minimale de construction à un boisement hors-forêt :

La distance minimale de construction est définie par le schéma en annexe du présent règlement. Conformément à l'art 22 LPNat, la construction à une distance inférieure à celle autorisée nécessite au préalable une dérogation aux mesures de protection des boisements hors-forêt. La demande de dérogation est à adresser à la commune.

III. Prescriptions des zones

art. 20 Zone centre

- | | |
|---|--|
| 1 Destination | Cette zone est destinée à l'habitation, aux activités de services, aux commerces ainsi qu'aux activités agricoles et artisanales de faibles nuisances. |
| 2 Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | <p>IBUS principal: max. 1.00</p> <p>Un indice complémentaire de 0.25 est prescrit pour les parkings. Cette valeur ne peut pas faire l'objet de reports d'indice au sens de l'art. 131 LATEC.</p> |
| 3 Indice d'occupation du sol (IOS) | max. 0.60 |
| 4 Distance à la limite | $h / 2$ min. 4.00 m. |
| 5 Distance augmentée | applicable au sens des articles 132 ch. 4 LATEC et 83 ReLATEC. |
| 6 Hauteur totale | $h = \text{max. } 11.50 \text{ m.}$ |
| 7 Ordre des constructions | Non contigu. |
| 8 Degré de sensibilité | III au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB). |
| 9 Prescriptions particulières | Dans le périmètre à prescriptions particulières mentionné au PAZ : $h = \text{max. } 9.00 \text{ m.}$ |
| 10 Plan d'aménagement de détail (PAD) obligatoire "Pré Terrapon" | <p>Le PAZ mentionne un périmètre soumis à PAD obligatoire. En plus d'assurer l'équipement de détail de ce secteur et répondre aux objectifs fixés au PAD à l'article 7 du présent règlement, ce plan doit :</p> <ul style="list-style-type: none">- proposer une solution urbanistique permettant d'utiliser de manière optimale le droit à bâtir prescrit,- limiter la hauteur des constructions implantées dans le secteur à prescriptions particulières mentionné au PAZ à : $h \text{ max : } 9.00 \text{ m.}$- produire un minimum de 30% des besoins en eau chaude à l'aide de panneaux solaires thermiques |

art. 21 Zone résidentielle à faible densité

- | | |
|--|---|
| 1 Destination | Cette zone est réservée aux habitations individuelles (article 55 ReLAtEC). Les habitations individuelles groupées selon l'article 56 ReLAtEC sont admises. Des activités de services et de commerces sont tolérées pour autant qu'elles soient compatibles avec la destination de la zone. |
| 2 Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | max. 0.75 |
| 3 Indice d'occupation du sol (IOS) | max. 0.40 |
| 4 Distance à la limite | $h / 2$, min. 4.00 m. |
| 5 Hauteur totale | $h = \text{max. } 9.00 \text{ m.}$ |
| 6 Ordre des constructions | Non contigu. |
| 7 Degré de sensibilité | Il au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB). |
| 8 Plan d'aménagement de détail (PAD) obligatoire "Pré Terrapon" | <p>Le PAZ mentionne un périmètre soumis à PAD obligatoire. Les objectifs du PAD sont fixés dans l'article relatif à la zone de Centre du présent règlement.</p> <p>Les bâtiments existants dans le périmètre du PAD bénéficient d'un droit acquis.</p> |

art. 22 Zone résidentielle à moyenne densité

- | | |
|--|--|
| 1 Destination | Cette zone est destinée à l'habitation individuelle groupée (art. 56 ReLAtEC) et collective (art. 57 ReLAtEC). Des activités compatibles avec la destination de la zone peuvent être admises à l'intérieur des bâtiments d'habitation. |
| 2 Indice brut d'utilisation du sol (IBUS) | <p>IBUS principal: max. 0.80</p> <p>Un indice complémentaire de 0.25 est prescrit pour les parkings. Cette valeur ne peut pas faire l'objet de reports d'indice au sens de l'art. 131 LAtEC.</p> |
| 3 Indice d'occupation du sol (IOS) | max. 0.40 |
| 4 Distance à la limite | $h / 2$, min. 4.00 m. |
| 5 Distance augmentée | applicable au sens des articles 132 ch. 4 LAtEC et 83 ReLAtEC. |
| 6 Hauteur totale | $h = \text{max. } 11.50 \text{ m.}$ |
| 7 Ordre des constructions | Non contigu. |
| 8 Degré de sensibilité | Il au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB). |
| 9 Prescriptions spéciales | En cas de toit plat sur des bâtiments d'habitation collective, le dernier étage doit être traité en attique. |

art. 23 Zone d'activités

1 Destination	Les zones d'activités sont destinées aux activités industrielles, artisanales, de service et administratives. Les logements de gardiennage nécessaires à ces activités peuvent être admis à l'intérieur des volumes bâtis.
2 Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)	IBUS principal: max. 0.90 Un indice complémentaire de 0.25 est prescrit pour les parkings. Cette valeur ne peut pas faire l'objet de reports d'indice au sens de l'art. 131 LATeC.
3 Indice d'occupation du sol (IOS)	max. 0.50
4 Distance à la limite	$h / 2$ min. 4.00 m.
5 Distance augmentée	applicable uniquement par rapport aux autres zones à bâtir conformément aux articles 132 ch. 4 LATeC et 83 ReLATeC.
6 Hauteur totale	$h =$ max. 11.50 m.
7 Ordre des constructions	Non contigu.
8 Degré de sensibilité	III au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

art. 24 Zone d'intérêt général 1

1 Destination	Cette zone est réservée aux bâtiments, équipements et espaces d'utilité publique. Les bâtiments ou installations privés au sens de l'art. 116 LATeC destinés à la réalisation de tâches d'intérêt public, tels que centres culturels et sportifs, cliniques et instituts, sont admissibles. Les logements de gardiennage nécessaires aux activités conformes à cette zone peuvent être admis à l'intérieur des volumes bâtis.
2 Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)	IBUS principal: max. 1.15 Un indice complémentaire de 0.25 est prescrit pour les parkings. Cette valeur ne peut pas faire l'objet de reports d'indice au sens de l'art. 131 LATeC.
3 Indice d'occupation du sol (IOS)	max. 0.60
4 Distance à la limite	$h / 2$ min. 4.00 m.
5 Distance augmentée	applicable uniquement par rapport aux autres zones à bâtir conformément aux articles 132 ch. 4 LATeC et 83 ReLATeC.

6 Hauteur totale	h = max. 11.50 m.
7 Ordre des constructions	Non contigu.
8 Degré de sensibilité	III au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

art. 25 Zone d'intérêt général 2

1 Destination	Cette zone est réservée à la réalisation de la STEP et de la déchetterie de Châtonnaye ainsi que toutes les constructions qui sont en rapport avec ces réalisations, telles que local pour la voirie, centrale de bio-gaz ou centrale de chauffe pour le chauffage à distance.
2 Indice de masse (IM)	1.50
3 Indice d'occupation du sol (IOS)	0.40
4 Distance à la limite	h / 2, min. 4.00 m.
5 Distance augmentée	Les articles 132 ch. 4 LATeC et 83 ReLATeC sont applicables.
6 Hauteur totale	h = max. 11.50 m.
7 Ordre des constructions	Non contigu.
8 Degré de sensibilité	III au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

art. 26 Zone d'intérêt général 3

1 Destination	Cette zone est uniquement réservée au terrain de football et aux infrastructures sportives en plein air de Châtonnaye ainsi que toutes les constructions qui sont en rapport avec ces réalisations.
2 Indice de masse (IM)	0.50
3 Indice d'occupation du sol (IOS)	0.10
4 Distance à la limite	h / 2, min. 4.00 m.
5 Distance augmentée	Les articles 132 ch. 4 LATeC et 83 ReLATeC sont applicables.
6 Hauteur totale	h = max. 11.50 m. (excepté pour les mats de projecteurs).
7 Ordre des constructions	Non contigu.
8 Degré de sensibilité	III au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

art. 27 Zone libre**1 Destination**

Cette zone est destinée aux emplacements de verdure à titre d'espaces tampons.

2 Constructions

Seules de petites constructions liées à la destination de la zone sont autorisées.

art. 28 Zone Agricole**1 Destination**

La zone agricole comprend les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice et qui sont nécessaires à l'accomplissement des différentes tâches dévolues à l'agriculture ou qui, dans l'intérêt général, doivent être exploités par l'agriculture.

2 Constructions et installations conformes à l'affectation de la zone agricole

Dans cette zone, les constructions et installations sont régies exclusivement par le droit fédéral.

3 Procédure

Tout projet de construction, d'agrandissement ou de transformation d'un bâtiment ou d'une installation hors de la zone à bâtir est soumis à l'autorisation spéciale de la DAEC. La demande préalable au sens de l'article 137 LATeC est recommandée.

4 Degré de sensibilité

III au sens de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

art. 29 Aire forestière**1 Destination**

Selon l'art. 43, al. 3, LATeC, l'aire forestière est définie et protégée par la législation sur les forêts.

IV. Prescriptions de constructions et autres dispositions

art. 30 Champ d'application et réglementation complémentaire

Toutes les constructions, installations et aménagements doivent être conformes aux prescriptions de police du présent règlement communal ainsi qu'à celles de la LATeC et du ReLATeC.

art. 31 Stationnement des véhicules

Toute construction ou installation nouvelle ou faisant l'objet d'importantes transformations ou d'un changement d'affectation doit disposer, sur fonds privé et à proximité immédiate, de cases de stationnement pour les véhicules automobiles. Le Conseil communal se réserve le droit d'exiger à tout moment la réadaptation selon le RCU du nombre de cases de stationnement, particulièrement en cas de modification d'utilisation et de fonction de bâtiments existants.

Pour les habitations groupées ou collectives au sens des art. 56 et 57 ReLATeC, de même que pour les employés, un minimum de 80 % des places de stationnement doit être réalisé en souterrain.

Habitations individuelles et groupées:	1 place pour 100 m ² de surface brute de plancher mais au maximum 2 places par unité de logement.
--	--

Habitations collectives :	1 place pour 100 m ² de surface brute de plancher mais au maximum 1 place par appartement, plus 10 % de cases supplémentaires à usage des visiteurs.
---------------------------	---

Pour les autres affectations, les prescriptions de la norme SN 640 281 valable dès le 1^{er} décembre 2013 sont applicables.

art. 32 Stationnement des vélos

Pour les habitations collectives, le nombre de places de stationnement abritées et sécurisées pour les vélos est de 1 place par chambre.

Pour les autres affectations, la norme SN 640 065 valable dès le 1^{er} août 2011 est applicable.

art. 33 Plantations

Pour des raisons d'intégration au paysage, les essences indigènes sont obligatoires (cf. liste annexée).

Lors de la réalisation d'immeubles d'habitation collective, le Conseil communal peut formuler des exigences en matière de plantation (essences, localisation, nombre).

art. 34 Petites constructions

A l'intérieur de la zone à bâtir, sont considérés comme petites constructions au sens de l'art. 2.2 AIHC, les volumes qui ne servent pas à accueillir des locaux destinés au travail ou à l'habitation et qui ne dépassent pas les dimensions suivantes :

hf à la gouttière : max. 2.50 m.

h max. : 3.50 m.

art. 35 Production de chaleur

« Au minimum 70% de l'énergie de chauffage et de l'eau chaude sanitaire doit être couverte au moyen d'énergies renouvelables ou de récupération de chaleur pour les nouvelles constructions et les renouvellements de l'installation de chauffage.

L'obligation de valoriser les énergies renouvelables pour les nouvelles constructions et lors du renouvellement de l'installation de chauffage ne s'applique pas, s'il peut être démontré qu'un autre système de chauffage (par exemple mazout ou gaz) est économiquement plus favorable, conformément à l'art.3 Len. »

Voir décision d'appro-
bation de la DAEC du

11 DEC. 2019

art. 36 Energies renouvelables

La procédure liée aux installations solaires est régie exclusivement par le droit fédéral et cantonal. Pour le surplus, la Directive concernant l'intégration architecturale des installations solaires thermiques et photovoltaïques de la DAEC est applicable.

art. 37 Toitures végétalisées

Les toitures plates qui ne sont pas accessibles, ou qui ne le sont que pour des raisons techniques, doivent être végétalisées.

art. 38 Emoluments

La Commune peut prélever des émoluments pour l'examen des demandes de permis de construire et pour le contrôle des travaux selon le règlement concernant les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et des constructions adopté le 21 décembre 1994 par l'assemblée communale et approuvé le 6 mars 1995 par la Direction des travaux publics.

V. Dispositions finales

art. 39 Expertise et contrôle

Pour l'examen des PAD ou des demandes de permis de construire, le Conseil communal peut mandater des experts, aux frais du requérant. Celui-ci doit en être préalablement informé.

art. 40 Sanctions pénales

Celui ou celle qui contrevient aux présentes prescriptions est passible des sanctions pénales prévues à l'article 173 LATeC.

art. 41 Abrogation

Dès l'entrée en vigueur du présent règlement, les documents suivants sont abrogés :

- le plan d'affectation des zones (PAZ) et le règlement communal d'urbanisme (RCU) de Châtonnaye approuvé le 4 novembre 1999, ainsi que toutes les modifications ultérieures.
- les plans d'aménagement de détail (PAD) :
 - "La Fin du Bré", approuvé le 24 septembre 1984;
 - "En Chaffeirus", approuvé le 16 août 1990.

art. 42 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions, sous réserve d'éventuels recours.

Le présent règlement a été approuvé par la DAEC le 12 juillet 2017. Les modifications consécutives à cette approbation ont été mises à l'enquête publique par publication dans la Feuille officielle du canton de Fribourg no...41..., du...12...10... 2018

Adopté par le Conseil communal de Châtonnaye le...19 novembre 2018

Le Syndic



La secrétaire



Approuvé par la Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions le...11 DEC. 2019



Le Conseiller d'Etat Directeur



Liste des annexes au RCU

Annexe 1 : Recensement des biens culturels immeubles;

Annexe 2 : Règlement de construction dans les périmètres de protection;

Annexe 3 : Prescriptions particulières pour les bâtiments protégés;

Annexe 4 : Liste des bâtiments non soumis à l'IBUS selon art. 80 ch.4 ReLATEC;

Annexe 5 : Distances de construction aux boisements hors-forêt;

Annexe 6 : Liste des essences indigènes;

Annexe 7 : Boisements hors-forêt protégés en zone à bâtir.

Annexe 1 : Recensement des biens culturels immeubles

Lieu-dit	N° ECAB	Objet	Art. RF	Recense- ment	Catégorie de Protection
Beauregard	0 Cr	Croix	369	C	3
Brévire, Route de la	16	Ferme de Jacques Maudonnet	262	B	2
Brévire, Route de la	18	Habitation	260	B	3
Brévire, Route de la	19	Ferme	267	B	2
Brévire, Route de la	19 B	Grenier	267	B	2
Chaussy, Chemin de la	2	Ferme	376	B	2
Chaussy, Chemin de la	6	Ferme	377	B	2
Chaussy, Chemin de la	11	Ferme	423	B	2
Fribourg, Route de	0 Cr	Croix	156	C	3
Fribourg, Route de	2	Cure	144	B	2
Fribourg, Route de	3	Ferme	156	C	3
Fribourg, Route de	4	Manoir de Jean-François Roux	145	A	1
Fribourg, Route de	5	Ferme	151	C	3
Fribourg, Route de	12	Cure	149	B	2
Fribourg, Route de	14	Grenier-cave	149	B	2
Fribourg, Route de	18	Grange-étable	149	C	3
Fribourg, Route de	23	Ferme	327	B	2
Fribourg, Route de	26	Ferme	316	B	2
Grand-Rain, Chemin du	1	Ferme	160	B	2
Grand-Rain, Chemin du	9	Ferme du syndic Pierre Page	329	A	1
Grand-Rain, Chemin du	9 P&J	Jardin de la ferme du Pierre Page	329	C	3
Grand-Rain, Chemin du	9 A	Grenier-cave du syndic Pierre Page	329	B	2
Grand-Rain, Chemin du	11	Ferme	328	B	3
Grange-des-Bois, Chemin de la	0 Cr	Croix de chemin	247	B	3
Grange-des-Bois, Chemin de la	4	Ferme	180	A	1
Payerne, Route de	0 Cr1	Croix de chemin	406	B	3
Payerne, Route de	0 Cr2	Croix de chemin	372	B	3
Payerne, Route de	15	Ferme	372	B	2
Roches, Route des	14	Ferme	162	B	2
Roches, Route des	16	Ferme	330	C	3
Romont, Route de	0 Cr1	Croix de cimetière	2	C	3
Romont, Route de	0 Cr2	Croix	163	B	3
Romont, Route de	0 T	Tombe de l'Abbé Henri Panchaud	2	A	3
Romont, Route de	1	Ecole	52	B	2
Romont, Route de	2	Eglise Sainte-Anne	1	A	1
Romont, Route de	2 Ci	Cimetière	2	C	3
Romont, Route de	2 A	Calvaire	2	B	1
Romont, Route de	3	Habitation	51	B	2
Romont, Route de	4	Ecole primaire	3	C	3

Romont, Route de	7	Ferme	49	C	3
Romont, Route de	10	Auberge de la Croix Blanche	3	C	3
Villarimboud, Route de	24	Ferme	179	B	2

Remarque Figurent dans les listes suivantes, tous les éléments légalement considérés comme faisant partie intégrante de l'immeuble, au sens du Code civil (CCS; art. 655 al. 1) et donc mis sous protection par le biais des mesures prises au plan d'aménagement local. Le mobilier, les objets, les images et les parements liturgiques qui ne font pas partie intégrante de l'immeuble mais qui sont assimilables à des biens culturels meubles sont mis sous protection par une procédure distincte sur la base du recensement des biens culturels meubles (RBCM) remis au propriétaire.

Commune : Châtonnay

Date du recensement : 01.08.2014

Immeuble : Calvaire de l'église Sainte-Anne
Route de Romont 2A

**Eléments considérés comme
Partie intégrante de l'immeuble**

Nombre / Objet	Iconographie / Identification	Emplacement	Réf.
Sculpture	le Christ en croix	cimetière, dans l'édicule au coin nord-ouest	70620
Peinture murale	le Golgotha se détachant devant une vue de Jérusalem	cimetière, dans l'édicule au coin nord-ouest	70621

Commune : Châtonnay

Date du recensement : 01.08.2014

Immeuble : Eglise Sainte-Anne
Route de Romont 2

**Eléments considérés comme
Partie intégrante de l'immeuble**

Nombre / Objet	Iconographie / Identification	Emplacement	Réf.
Autel	maître-autel, dédié à sainte Anne	chœur, au chevet	70568
Tabernacle	Pietà	chœur, sur le gradin du maître-autel	70571
6 chandeliers	chandeliers du maître-autel avec 2 saints : saint Philippe et saint Matthieu, saint André et saint Jacques le Mineur, saint Matthias et saint Jean l'Evangéliste, saint Jacques le Majeur et saint Thomas, saint Simon et saint Barthélemy, saint Pierre et saint Jude Thaddée	chœur, sur le maître-autel	70569 70663 à 70667
3 sculptures	le Calvaire	chœur, au-dessus du maître-autel	70572
Peinture murale	cycle de la vie de la Vierge	chœur, derrière le maître-autel	70573
2 portes	porte de la sacristie et porte d'un réduit	chevet, de part et d'autre	70618
Porte	porte intérieure de la sacristie	entre le hall et la sacristie	70617
Stalles		chœur, contre les murs nord et sud	70562
3 sièges de célébrant et 5 sièges de servant		chœur	70563
Croix de procession		chœur, contre les stalles du côté nord	70566
2 vitraux		chœur, de part et d'autre	70565
Lampe de sanctuaire		sous l'arc triomphal, à droite	70581
Fonts baptismaux	le Christ sauvant saint Pierre de la noyade (cuve), saint Jean-Baptiste (couvercle), la Trinité (intérieur du couvercle)	devant l'arc triomphal, à droite	70570
Ambon	symboles des Evangélistes et croix	chœur, au nord de la table de célébration	70567
Sculpture	sainte Anne, la Vierge et l'Enfant Jésus	nef, à droite de l'arc triomphal	70574

Autel	autel latéral gauche, dédié à la Vierge Marie	nef, à gauche de l'arc triomphal	70576
4 chandeliers	chandeliers des autels latéraux	nef, à gauche et à droite, sur les autels latéraux	70577
Sculpture	la Vierge Marie	nef, sur l'autel latéral gauche	70579
Sculpture	sainte Anne éduquant la Vierge	nef, à droite de l'autel latéral gauche	70580
Autel	autel latéral droit, dédié à saint Joseph	nef, à droite de l'arc triomphal	70575
Sculpture	saint Joseph	nef, sur l'autel latéral droit	70578
Vitrail	symboles du Christ-Roi dans une gloire	nef, mur nord, 1 ^{re} baie (depuis l'ouest)	70596
Vitrail	monogramme de la Vierge dans une gloire	nef, mur nord, 2 ^e baie (depuis l'ouest)	70597
Vitrail	voile de Véronique (la Sainte-Face) dans une gloire	nef, mur nord, 3 ^e baie (depuis l'ouest)	70598
Vitrail	Sacré-Cœur de la Vierge	nef, mur nord, 4 ^e baie (depuis l'ouest)	70599
Vitrail	écriteau d'INRI (titulus crucis) et couronne d'épines, le tout dans une gloire	nef, mur sud, 1 ^{re} baie (depuis l'ouest)	70603
Vitrail	monogramme du Christ IHS dans une gloire	nef, mur sud, 2 ^e baie (depuis l'ouest)	70602
Vitrail	rose ornementale	nef, mur sud, oculus au-dessus de la porte latérale	70601
Vitrail	Sacré-Cœur du Christ	nef, mur sud, 4 ^e baie (depuis l'ouest)	70600
Vitrail	le Baptême de l'eunuque	nef, à gauche de la porte principale (ancienne chapelle baptismale)	70606
Vitrail	sainte Cécile et 2 anges musiciens	nef, tympan de l'entrée principale	70605
14 sculptures	évocation du Chemin de croix	nef, de part et d'autre, au-dessus des émaux	71092
14 émaux	les stations du Chemin de croix	nef, de part de d'autre	70582 à 70595
Bénitier		nef, à l'est de la porte latérale, au revers du mur	70611
Tribune	lyre et palmes, trophées aux instruments de musique	au fond de la nef	70612
Orgues		sur la tribune	70613
2 confessionnaux		nef, sous la tribune, de part et d'autre de la porte principale	70608
2 portes		absides sud-ouest et nord-ouest	70609 et 70610
Fonts baptismaux	anciens fonts baptismaux, utilisés comme bénitier	proche	70607
Cloche	grande cloche	beffroi en métal, rez, côté est	70626
Cloche	cloche moyenne grande	beffroi en métal, rez, côté ouest	70627
Cloche	cloche moyenne petite	beffroi supérieur, côté ouest	70628
Cloche	petite cloche	beffroi supérieur, côté est	70629
Horloge de clocher		tour du clocher, à la hauteur des voûtes	70625
Porte	porte principale ; épis de blé, étoile et livre entre laurier, calice, croix et goupillon entre laurier, sarment de vigne	façade ouest, tour porche	70614
Porte	porte latérale ; croix	façade sud	70615
Porte	porte de la sacristie	sortie sud-ouest, donnant sur le perron	70616
Grille	garde-corps de l'escalier en béton de la sacristie	façade sud, côté est	70624
Croix		cimetière, derrière le chevet de l'église	70623

Commune : Châtonnaye

Date du recensement : 01.08.2014

Cimetière de l'église Sainte-Anne
Route de Romont 2Eléments considérés comme
Partie intégrante de l'immeuble

Nombre / Objet	Iconographie	Emplacement	Réf.
2 GRILLES		porche d'entrée et porche latéral	70604
GRILLE		porche derrière le chevet de l'église	70622
MONUMENT FUNERAIRE	le Christ et les pèlerins d'Emmaüs	au pied du mur sud de la tour, angle sud-ouest	70619

Annexe 2 : Périmètres de protection du site construit

1. Transformations de bâtiments existants

Les bâtiments existants peuvent changer de destination et être transformés à l'intérieur du volume existant sous réserve du respect des prescriptions qui suivent.

a) Façades

Le caractère des façades, en ce qui concerne l'ordonnance des ouvertures, leurs dimensions et proportions, la proportion entre les pleins et les vides doit être conservé.

b) Percements

De nouveaux percements peuvent être autorisés aux conditions suivantes:

- Les anciennes ouvertures obturées sont réhabilitées pour autant que la conservation du caractère de la façade l'autorise.
- Les formes, dimensions et proportions des nouvelles ouvertures sont déterminées par les techniques de construction traditionnelles et en fonction des matériaux constituant la façade.
- La disposition des nouvelles ouvertures est subordonnée à l'ordonnance des ouvertures existantes. Les nouvelles ouvertures, tout en s'harmonisant à l'ensemble, se distingueront des ouvertures originales afin que l'intervention ne falsifie pas le document historique que constitue le bâtiment.
- Les éléments de fermetures (portes, fenêtres et volets) doivent être réalisés avec des matériaux et sous un aspect conforme à ceux des éléments de l'époque de la construction du bâtiment.

c) Toitures

La forme et l'aspect des toitures à pans traditionnelles doivent être conservés.

- L'orientation du faite des toits et l'inclinaison de leurs pans ne doivent pas être modifiées. Il en est de même en ce qui concerne la saillie et la forme des avant-toits.
- Les toitures sont couvertes de tuiles de terre cuite de teinte naturelle.
- La construction de lucarnes n'est admise qu'à des fins d'éclairage ; elle ne sert pas augmenter le volume utilisable des combles. La surface du vide de lumière d'une lucarne ne doit pas excéder les 80 % de celle de la fenêtre type de la façade concernée.
- Les dimensions des fenêtres de toiture ne doivent pas excéder 70 / 120 cm.
- La somme des surfaces des lucarnes et vitrages dans le pan du toit ne peut dépasser le 1/12 de la surface du pan de toit concerné. La surface est mesurée par projection sur un plan parallèle à la façade. La largeur totale des superstructures saillantes (lucarnes au sens traditionnel) ne doit pas excéder 1/4 de la longueur de la façade concernée.
- Les lucarnes sont placées dans la partie inférieure du pan de toit, sur une seule rangée. Le cas échéant, les sur-combles ne sont éclairés que par des fenêtres de toiture. Les lucarnes et fenêtres de toiture sont disposées de manière régulière sur le pan de toit et en relation avec la composition de la façade concernée.
- La construction est étudiée dans l'objectif d'affiner le plus possible l'aspect de la lucarne. Les matériaux et teintes sont choisis dans l'objectif de minimiser l'effet de la lucarne en toiture.
- La surface des fenêtres de toiture affleure celle de la couverture du toit.
- Les balcons encastres dans la toiture sont interdits.

d) Matériaux et teintes

- Les matériaux en façades et toitures sont maintenus pour autant qu'ils soient adaptés au caractère du bâtiment et du site. Si, en raison de l'état de conservation, des éléments doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés conformément à l'aspect originel, avec les matériaux originels ou traditionnellement utilisés à l'époque de la construction du bâtiment.
- Les teintes en façades et toitures sont maintenues. Des échantillons doivent être soumis pour approbation au Conseil communal.

c) Ajouts gênants

- L'élimination de modifications, d'ajouts d'éléments architecturaux, d'annexes qui ne présentent pas un apport significatif à travers les âges peut être exigée.

2. Agrandissements

Les bâtiments existants peuvent être agrandis sous réserve du respect des prescriptions qui suivent.

- a) L'agrandissement consiste en une extension en plan. L'agrandissement d'un bâtiment par surélévation n'est pas admis.
- b) L'agrandissement doit être lié fonctionnellement au bâtiment agrandi.
- d) La surface au sol de l'agrandissement ne peut excéder le 20% de la surface au sol du bâtiment principal.
- e) L'agrandissement doit être réalisé sur la façade la moins visible du domaine public, en aucun cas sur l'une des façades principales du bâtiment.
- f) Par le volume, l'architecture, les matériaux et les teintes, l'agrandissement doit s'harmoniser avec le bâtiment principal
- e) L'agrandissement doit respecter toutes les parties intéressantes du bâtiment principal et ne doit pas altérer de manière sensible le caractère du bâtiment principal ni ses relations au contexte.

3. Nouvelles constructions

a) Implantation et orientation des constructions

L'implantation et l'orientation des constructions doivent respecter celles des bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site, en particulier en ce qui concerne l'alignement par rapport à la chaussée et la position par rapport à la pente du terrain.

b) Volume

La forme et les proportions du volume des constructions doivent s'harmoniser avec celles des bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site, en particulier en ce qui concerne la forme de la toiture et la proportion entre la hauteur à la corniche et la hauteur au faite.

c) Hauteurs

La hauteur de façade au faite ne peut excéder la moyenne de celles des deux bâtiments protégés les plus proches. Il en est de même pour la hauteur de façade à la gouttière

f) Toitures

La pente des pans de toit est égale à celle de la toiture d'un des deux bâtiments les plus proches.

Les prescriptions relatives aux transformations de bâtiments s'appliquent.

d) Façades

Le caractère architectural des constructions doit être adapté à celui des bâtiments voisins protégés, en ce qui concerne en particulier les dimensions, proportions et dispositions des ouvertures, les proportions entre les pleins et les vides.

e) Matériaux et teintes

Les matériaux et teintes en façades et en toiture doivent respecter ceux des bâtiments voisins protégés ou caractéristiques pour le site.

4. Aménagements extérieurs

- a) Les murs et les plantations sont des composantes de la structure et du caractère du site construit et doivent à ce titre être conservés.
- b) Les revêtements anciens de pierres naturelles doivent être conservés.
- c) L'aménagement de surfaces minérales est limité au minimum nécessaire. Le cas échéant, les surfaces sont revêtues de gravier, de pavés de pierre naturelle ou de ciment, de pavés ou grilles à gazon.
- d) Les plantations seront réalisées avec des essences locales traditionnelles.
- e) Seules des modifications mineures de la topographie du terrain naturel sont admises. Le projet doit être adapté à la topographie du terrain. Le terrain aménagé doit être en harmonie avec les parcelles voisines.
 - Pour une pente moyenne du terrain inférieure ou égale à 6°, la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 0.5 m.
 - Pour une pente moyenne du terrain supérieure à 6° et inférieure ou égale à 9°, la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 0.8 m.
 - Pour une pente moyenne du terrain supérieure à 9° la différence entre le niveau du terrain naturel et le niveau du terrain aménagé ne doit pas excéder 1 m.
 - Les talus ne peuvent pas dépasser une ligne correspondant à un rapport de 1:3 (1 hauteur, 3 longueur).

Annexe 3 : Prescriptions particulières pour les bâtiments protégés

Prescriptions particulières pour les bâtiments protégés en catégorie 3

1 Volume

- a) Les annexes qui altèrent le caractère du bâtiment ne peuvent être l'objet que de travaux d'entretien. Elles ne peuvent être transformées ni changer de destination.
En cas de transformation du bâtiment principal, la démolition de telles annexes peut être requise.
- b) Les bâtiments peuvent être légèrement agrandis sous réserve du respect des prescriptions qui suivent.
 - L'agrandissement consiste en une extension en plan. L'agrandissement d'un bâtiment par surélévation n'est pas admis.
 - L'agrandissement doit être lié fonctionnellement au bâtiment agrandi.
 - Le nombre de niveaux de l'agrandissement est limité à un. En cas de terrain en pente, ce nombre peut être porté à deux au maximum, en aval du fonds.
 - L'agrandissement doit respecter toutes les parties intéressantes du bâtiment principal et ne doit pas altérer de manière sensible le caractère du bâtiment principal ni ses relations au contexte.
 - Par le volume, l'architecture, les matériaux et les teintes, l'agrandissement doit s'harmoniser avec le bâtiment principal, les bâtiments voisins ainsi qu'avec les espaces extérieurs. Il ne doit aucunement altérer la physionomie extérieure ou intérieure du site construit.

2 Façades

Le caractère des façades, en ce qui concerne les matériaux et les teintes, l'ordonnance des ouvertures, leurs dimensions et proportions, la proportion entre les pleins et les vides, doit être conservé.

- a) Les réaménagements intérieurs sont étudiés de manière à éviter le percement de nouvelles ouvertures. Dans le cas où la destination des locaux le justifie, de nouveaux percements peuvent être exceptionnellement autorisés aux conditions suivantes:
 - Les anciennes ouvertures obturées sont réhabilitées pour autant que la conservation du caractère de la façade l'autorise.
 - Les formes, dimensions et proportions des nouvelles ouvertures sont déterminées par les techniques de construction traditionnelles et en fonction des matériaux constituant la façade.
 - La disposition des nouvelles ouvertures est subordonnée à l'ordonnance des ouvertures existantes. Les nouvelles ouvertures, tout en s'harmonisant à l'ensemble, se distingueront des ouvertures originales afin que l'intervention ne falsifie pas le document historique que constitue le bâtiment.
- b) Les anciennes portes et fenêtres seront dans toute la mesure du possible conservées. En cas de remplacement, les fenêtres et portes seront réalisées avec un matériau traditionnellement utilisé à l'époque de la construction du bâtiment. Les portes et fenêtres présenteront un aspect conforme à celui de l'époque de la construction du bâtiment.
- c) Les travaux de remise en état des façades doivent répondre aux conditions suivantes:
 - Les enduits, badigeons et peintures seront, quant à leur composition, similaires à ceux de l'époque de la construction.
 - Les teintes seront déterminées d'entente avec le Conseil communal et le Service des biens culturels sur la base d'une analyse de l'état existant et de sondages.
 - Aucun mur de façade ne peut être décrépi sans l'accord préalable du Conseil communal sur préavis du Service des biens culturels.

3 Toiture

L'aménagement dans les combles de surfaces habitables n'est autorisé que si les moyens d'éclairage et d'aération n'altèrent pas le caractère de la toiture.

La forme de la toiture pente des pans, profondeur des avant-toits en particulier) est conservée.

L'éclairage et l'aération sont assurés par des percements existants. De nouveaux percements peuvent être réalisés aux conditions suivantes:

- a) Les percements sont réalisés prioritairement dans les pignons ou les parties de façades dégagées, sous réserve du respect du caractère des façades concernées

- b) Si les percements cités sous lit. a sont insuffisants, des percements de la toiture peuvent être autorisés sous la forme de fenêtres de toiture dont les dimensions hors tout n'excèdent pas 70/120 cm. La surface des fenêtres de toitures affleure celle de la couverture.
- c) La construction de lucarnes au sens traditionnel peut être autorisée aux conditions suivantes:
 - la largeur hors tout de la lucarne n'excède pas 110 cm;
 - le type de lucarnes est uniforme par pan de toit;
 - l'épaisseur des joues des lucarnes est réduite au strict minimum;
 - les lucarnes sont construites avec des matériaux traditionnellement utilisés à l'époque de la construction de l'édifice.
- d) La somme des surfaces des lucarnes et superstructures ne peut dépasser le 1/15 de la somme des surfaces des pans de toit. Les surfaces sont mesurées en projection verticale sur un plan parallèle à la façade. Les surfaces non frontales des lucarnes et superstructures sont également prises en compte.
- e) La largeur totale des lucarnes et superstructures ne doit pas dépasser le 1/4 de la longueur de la façade correspondante.
- f) La pose de fenêtres de toiture ou lucarnes n'implique aucune modification de la charpente.

4 Structure

La structure porteuse de la construction doit être conservée : murs et pans de bois, poutres et charpente. Si, en raison de leur état de conservation, des éléments porteurs doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés dans le même matériau et le système statique sera maintenu.

5 Configuration du plan

En relation avec la conservation de la structure de la construction et comme condition de cette conservation, l'organisation de base du plan est respectée. Les réaménagements tiennent compte de la structure de la construction.

6 Matériaux

Si, en raison de leur état de conservation, des éléments en façades et toitures doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés conformément à l'aspect des anciens et avec les mêmes matériaux, sinon dans des matériaux traditionnellement utilisés à l'époque de la construction.

7 Ajouts gênants

En cas de transformation, l'élimination d'annexes ou d'adjonctions, en façades ou toiture, qui ne représentent pas un apport significatif d'une époque à l'édification du bâtiment peut être requise. L'évaluation de l'intérêt des éléments en question est faite par le Service des biens culturels.

Prescriptions particulières pour la catégorie 2

Les prescriptions de pour la catégorie 3 s'appliquent.

1 Éléments de décors extérieurs

Les éléments de décors extérieurs sont conservés, en particulier: éléments de pierre naturelle, moulures ou sculptes, portes et fenêtres anciennes, éléments de menuiserie découpés ou profilés, éléments de ferronnerie, décors peints, enseignes.

Si, en raison de leur état de conservation, des éléments doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés sur le modèle des anciens.

2 Aménagements intérieurs

Les éléments les plus représentatifs des cloisons, plafonds et sols sont maintenus. Les réaménagements intérieurs sont étudiés en conséquence.

Si, en raison de leur état de conservation, des éléments doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés sur le modèle des anciens.

Prescriptions particulières pour la catégorie 1

Les prescriptions de pour les catégories 3 et 2 s'appliquent.

1 Revêtements et décors intérieurs

Les revêtements et décors des parois, plafonds et sols, les armoires murales, portes, fourneaux et cheminées présentant un intérêt au titre de l'histoire de l'artisanat et de l'art sont conservés.

Si, en raison de leur état de conservation, des éléments doivent être remplacés, ceux-ci seront réalisés sur le modèle des anciens.

Annexe 4 : Liste des bâtiments non soumis à l'IBUS selon l'art. 80 ch.4 ReLATeC

N° d'art. RF	Surface parcelle en zone (m²)	Surface au sol bâtiment (m²)	Nombre de niveaux	Surface du bâtiment (m²)	IBUS du bâtiment	Type de zone	IBUS prescrit	Bâtiment conforme
5	839	333	3.5	1165.5	1.39	Centre	0.8	non
155	339	123	2.5	307.5	0.91	Centre	0.8	non
159	1012	369	3.5	1291.5	1.28	Centre	0.8	non
153	388	74	2	148	0.38	Centre	0.8	oui

Annexe 5 : Distances de construction aux boisements hors-forêt

ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Service de la nature et du paysage
Amt für Natur und Landschaft

Boisements hors-forêt**Distances de construction aux boisements hors-forêt**

Type de construction	Ouvrage	Revêtement / fondations	Type de boisement hors-forêt	Zb	Za
Remblais / déblais / terrassement			haie basse	2.5 m	4 m
			haie haute	5 m	5 m
			arbre	rde	rde
bâtiments	bâtiments normaux et serres		haie basse	4 m	15 m
			haie haute	7 m	15 m
			arbre	rde + 5 m	20 m
	constructions de minime importance	avec fondations	haie basse	6 m	15 m
			haie haute	7 m	15 m
			arbre	rde	20 m
		sans fondations	haie basse	4 m	4 m
			haie haute	5 m	5 m
			arbre	5 m	5 m
	stationnements	en dur	haie basse	4 m	15 m
			haie haute	7 m	15 m
			arbre	rde	20 m
		pas de revêtement	haie basse	4 m	15 m
			haie haute	5 m	15 m
			arbre	5 m	20 m
infrastructures	routes		haie basse	4 m	15 m
			haie haute	7 m	15 m
			arbre	rde	20 m
	canalisations		haie basse	4 m	4 m
			haie haute	5 m	5 m
			arbre	rde	rde

rde = rayon de la couronne de l'arbre + 2 m; zb = zone à bâtir; za = zone agricole

haie basse : composée de buissons (jusqu'à 3m de haut)

haie haute : avec des buissons et des arbres (plus haut que 3m)

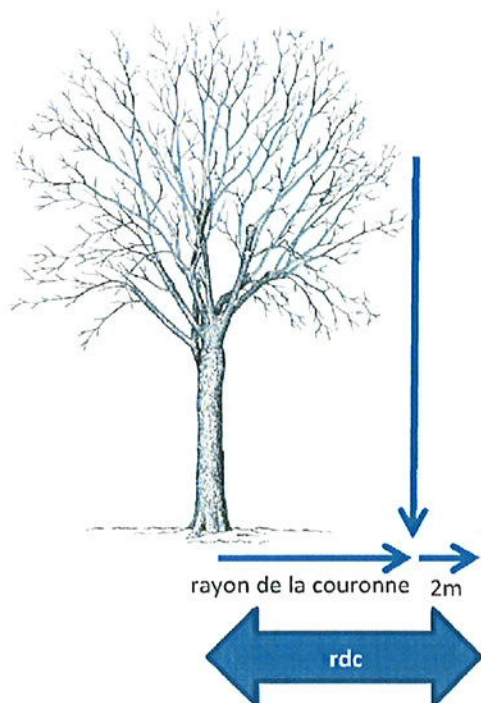
La distance de construction se mesure pour les arbres à partir du tronc et pour les arbustes à partir du tronc de l'arbuste le plus proche.

Février 2014



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Service de la nature et du paysage
Amt für Natur und Landschaft



Des distances minimales de construction aux boisements hors-forêt ont été établies selon le type de construction et le type de la zone qui va être construite; elles doivent être respectées. Dans certaines circonstances, une dérogation à ces distances minimales établies peut être accordée par l'instance de décision compétence (préfecture ou commune). Les formulaires de demande de dérogation sont mis à disposition par le Service de la nature et du paysage.

Les boisements hors-forêt protégés ne peuvent être abattus que pour des raisons de sécurité ou de maladie. La commune doit également prendre position sur les demandes d'abattage de ces boisements. En cas d'abattage, une mesure de compensation devra être définie en accord avec la commune par le requérant.

Liens :

- › Norme VSS à appliquer lors du chantier pour préserver les arbres :
[http://www.vss.ch/fr/topnavigation/search/?tx_solr\[q\]=VSS%20640%20577%20a&cHash=998517308d9cca7c6aee776b8a026af5](http://www.vss.ch/fr/topnavigation/search/?tx_solr[q]=VSS%20640%20577%20a&cHash=998517308d9cca7c6aee776b8a026af5)
- › Agridea - Développement de l'agriculture et de l'espace rural : Fiche thématique « [Comment planter et entretenir les haies](#) »
- › Canton de Genève :
 - › [Nature](#)
 - › [Création de haies vives](#)
 - › [Haie d'essences indigènes](#)
- › Kanton Zürich, Amt für Landschaft und Natur: [Merkblatt Hecken](#) (uniquement en allemand)
- › Etat de Fribourg, Service de la nature et du paysage (SNP) : Mesures de protection › [Protection des arbres lors de constructions](#)

Février 2014

Annexe 6 : Liste des essences indigènes



Vulgarisation agricole

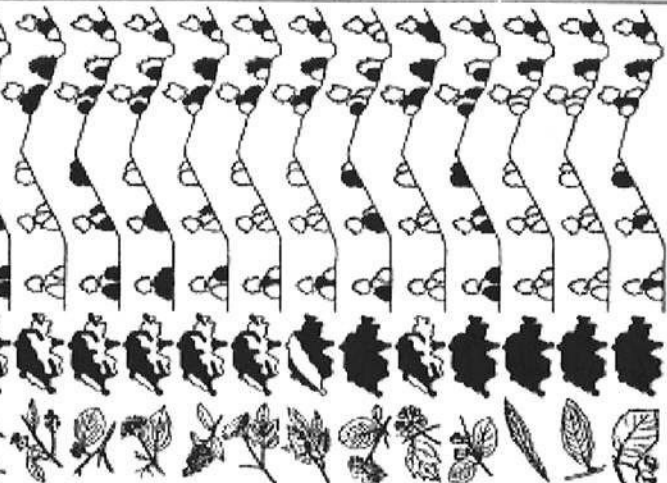
Milieux naturels servant à la compensation écologique

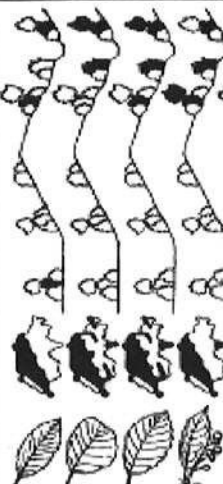
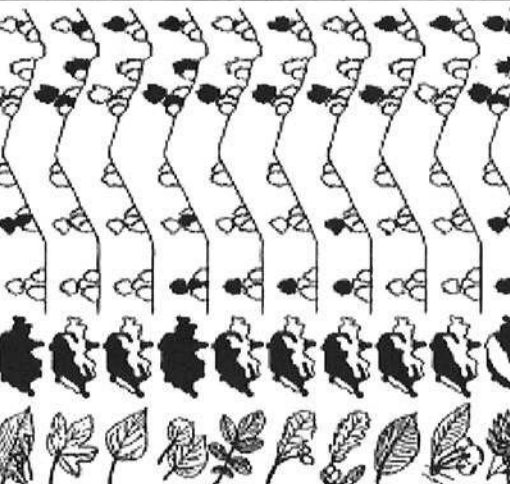
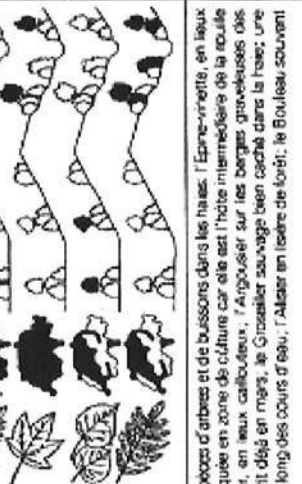
Hales

Les plantes des haies

Essences à planter	Hauteur max. Croissance	Étage Végétation	Sol	Exposition en lumière	Enracinement	Enneigement	Densité cime	Résistance aux gelées	Résistance aux vents	Productions annexes	Densité de la cime très dense moyennement dense claire
			Acide	Siliceux	Calcaire	Argileux	Frais	Sec			
Chêne pédonculé Quercus robur	35 +	I III	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Chêne sessile Quercus petraea	40 +	I III	(+)	+	+	+	+	+	+	+	+
Erable plane Acer platanoides	30 ↑	I II	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Erable sycomore Acer pseudoplatanus	30 ↑	I II III	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Frêne Fraxinus excelsior	35 ↑	I II	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Hêtre Fagus sylvatica	30 ↑	I II	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Peuplier blanc Populus alba	30 ↑	I	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Peuplier noir Populus nigra	30 ↑	I II	(+)	+	+	+	+	+	+	+	+
Peuplier tremble Populus tremula	30 ↑	I II III	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Tilleul Tilia sp.	30 ↑	I	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Aune blanc Alnus incana	15 ↑	I II III	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Aune noir Alnus glutinosa	15 ↑	I II	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Bouleau Betula pendula	15 ↑	I II	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Charme Carpinus betulus	20 ↑	I II	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Châtaignier Castanea sativa	20 +	I	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Erable champêtre Acer campestre	15 +	I II	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Merisier Prunus avium	25 ↑	I	(+)	(+)	+	+	+	+	+	+	+
Noyer Juglans regia	20 ↑	I	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Sauze blanche Salix alba	20 ↑	I	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Sauze marécageuse Salix caprea	8 ↑	I II III	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Sauze pourpre Salix purpurea	10 +	I II III	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Chêne laevis Quercus laevis	4 ↑	I	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Comoulier mille Cornus mas	7 +	I	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Comoulier sanguin Cornus sanguinea	4 +	I II	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Coronille Coronilla emerus	2	I	(+)	+	+	+	+	+	+	+	+
Cyllis des Alpes Laburnum alpinum	4 ↑	I II III	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Épine noire Prunus spinosa	3 +	I II	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Fusain Evanymus europaeus	3 +	I II	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Nerisier Corylus avellana	6 ↑	I II III	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Sureau noir Sambucus nigra	7 ↑	I II	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Troène Ligustrum vulgare	5 +	I II	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Viburnum lantana Viburnum lantana	4 ↑	I II	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Viburnum opulus Viburnum opulus	3 ↑	I II	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Genévrier Juniperus communis	6 +	I II III	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Houx Ilex aquifolium	10 +	I II	+	+	+	+	+	+	+	+	+
H Fagus sylvatica	20 +	I II	+	+	+	+	+	+	+	+	+
Pin sylvestre Pinus sylvestris	30 ↑	I	+	+	+	+	+	+	+	+	+

Les espèces biffées sont interdites sur le territoire cantonal selon l'ordonnance du 23 avril 2007 instituant des mesures de lutte contre le feu bactérien

Arbres, arbustes et buissons des haies	
Cette liste contient les espèces communes et donne quelques indications sur leur distribution en Suisse.	
Buissons bas Rosa des champs Rosa canina Eglantier Rosa carina Prunellier Prunus spinosa	
Arbres Fusain Eonymus europaeus Nerprun purgatif Rhamnus cathartica Cornouiller sanguin Cornus sanguinea Troène Ligustrum vulgare Sureau noir Sambucus nigra Sureau rouge Sambucus racemosa Viorne lantrane Viburnum lantana Viorne obier Viburnum opulus Chevrefeuille des haies Lonicera xylosteum	

Chêne Carpinus betulus Aulne noir Alnus glutinosa Aulne blanc Alnus incana Menisier à grappes Prunus padus	
Erable champêtre Acer campestre Autres Peuplier noir Populus nigra Peuplier tremble Populus tremula Noyer Juglans regia Chêne pédonculé Quercus robur Chêne sessile Quercus petraea Orme Ulmus scabra Catalpa Prunus avium	
Erable sycomore ou platan Acer sp. Tilleuls Tilia sp. Frêne Fraxinus excelsior	

On peut reconnaître bien d'autres espèces d'arbres et de buissons dans les haies. L'épave-vierge, en lieux secs, presque totalement éradiquée en zone de culture car elle est l'hôte intermédiaire de la rouille du blé; d'autres espèces d'églantier, en lieux calcaires; l'argousier sur les berges gravillonnées des rivières; le Cornouiller mâle qui fleurit déjà en mars; le Ginepro sauvage bien caché dans la haie; une douzaine d'autres espèces de saules le long des cours d'eau; l'Alnus en lisière de forêt; le Bouleau souvent émondé; etc.

Annexe 7 : Boisements hors-forêt protégés en zone à bâtir

N° sur le PAZ	N° d'art. RF	Type arbre	Adresse
1	330	Peupliers d'Italie	rte des Roches n° 16, 1553 Châtonnaye
2	330	Tilleul	rte des Roches n° 16, 1553 Châtonnaye
3	330	Haie d'arbustes diversifiée	rte des Roches n° 16, 1553 Châtonnaye
4	330	Chêne pédonculé	rte des Roches n° 16, 1553 Châtonnaye
5	161	Chêne pédonculé fastigié	rte des Roches n° 8, 1553 Châtonnaye
6	160	Noyers	chemin du Grand-Rain n° 1, 1553 Châtonnaye
7	42	Chêne pédonculé	rte de Romont n° 17, 1553 Châtonnaye
8	173	Saule marsault	D.P. route, La commune de Châtonnaye
9	81	Frêne	Station transformatrice, La commune de Châtonnaye